

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art.78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-31/8-1

Nördlich Roseggerstraße

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Planung Bebauungsplan:
Eck-Fehmi-Zett Architekten BDA
Altstadt 78, 84028 Landshut

Planung Grünordnungsplan:
Landschaftsarchitektur Brenner
Am Buchenhang 10, 84036 Landshut

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 23.07.2010
Baureferat - Stadtplanungsamt

Landshut, den 23.07.2010
Baureferat

Baudirektor

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 23.07.2010 gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr..... am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



333/5
333/11
333/4
333/8
333/27
339

338/1
338
334
339
340
341
349/9
349/4
349/12
349/10
349/11

190
343
349/5
349/3
349/8
349/12
347/12

347/3
346/2
344/21

Vaidener Straße

G Ca 1.0
G Ca 1.5

TCA 3.5
G Ca 1.0
G Ca 1.5

345
346
347/5
347/4
346/2

353
353/2
353/3
353/26
349/6
403
403.5
404
405
406
407

345
346
347/5
347/4
346/2

331
353/4
353/3
353/26
349/6
347/5
347/4
346/2
345
346
347/5
347/4
346/2

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse

III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GR 300m² Max. zulässige Grundfläche in m² z.B. 300m²

z.B. GF 775m² Max. zulässige Geschosßfläche in m² z.B. 775m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Reihenhäuser zulässig

FD/PD Flachdach bzw. Pultdach zulässig

↔ Hochpunkt Pultdach

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

T1a Tiefgarage

Ga Garage

St Stellplatz

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche

Private Fläche mit Geh- und Fahrrecht belegt

Private Verkehrsfläche

Private Grünfläche als Schotterrasen,

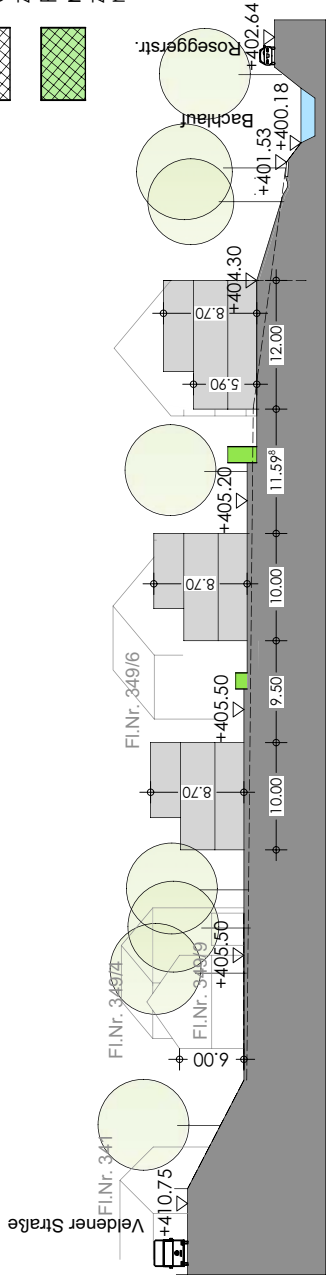
mit Geh- und Fahrrecht belegt,

zur Gewässerunterhaltung,

nicht eingezäunt, von Bepflanzung frei zu halten.



PLANLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN



Schnitt 1-1

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünflächen einzäunbar



Private Grünflächen nicht eingezäunt



zu erhaltende Bäume



zu erhaltende Gehölzstruktur



zu pflanzende Bäume



zu pflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen

▶ ▲ Einfahrt/Ausfahrt

=== Rigolen und Sickermulden

—○— Private Kanalleitung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

--* Abbruch bestehender Gebäude

--- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3 Gebäudenummer

3.1 Reihenhauseinheit

M Fläche für das Bereitstellen von Müllgefäßen am Tag der Abholung

△ Schnittachse 1-1

Pufferstreifen Gewässer

Überschwemmungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Innerhalb des WA wird gem. §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2 Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 2.1 Grundfläche – GF (§17 i.V.m. §19 BauNVO)
WA – max. zulässige Geschossfläche laut Planeintrag
 - 2.2 Geschossfläche – GF (§17 i.V.m. §19 BauNVO)
WA – max. zulässige Geschossfläche laut Planeintrag
- 3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser/Reihenhäuser laut Planeintrag
 - 3.2 abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO
zwischen den Baukörpern 1,2 und 3
4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.1.1 Wohngebäude
Dachform: Flachdach/Pultdach
Dachneigung: Pultdach 0 - 7 Grad Dachneigung
Dachdeckung: Extensive Dachbegrünung/Harte Bedachung, Blech
Wandhöhe: max. Wandhöhe bei 3 Vollgeschossen max. 10m
Wohneinheiten: max. 1 Wohneinheit pro Reihenhausachse zulässig
max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig
 - 4.1.2 Garagen und Nebengebäude
Dachform: Flachdach/Pultdach
Dachneigung: Pultdach 0 - 7 Grad Dachneigung
Dachdeckung: wie Wohngebäude
 - 4.2 Garagen und Nebenanlagen (§12 u. §14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.3 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)
Die Kabelverlegung von Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
 - 4.4 Anzahl der Stellplätze
5. Baugrund
 - 5.1 Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

6. Schallschutz

Zur Wahrung der Belange des Schallschutzes sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an folgenden Fassaden nicht zulässig:

Gebäude Nr.	Fassade
RH 3 3.1 – 3.6	EG, Nord, Ost, West OG 1 und 2, alle Fassaden
RH 2 2.1 – 2.7	EG, Nord, Ost
RH 2 2.1 – 2.7	OG 1, Nord, Ost, Südost
RH 2 2.1 – 2.4	OG 1, West
RH 2 2.1 – 2.7	OG 2, alle Fassaden
RH 1 1.1 – 1.2	EG, Nord, Ost
RH 1 1.1 – 1.8	OG 1 und 2, Nord, Ost
E4	EG, Ost OG 1, Nord, Ost, Süd OG 2, alle Fassaden

Eine Grundrissorientierung dieser Räume ist dennoch nicht erforderlich, wenn die schutzbedürftigen Räume über zum Lüften notwendige Fenster, oder andere geeignete Lüftungsmöglichkeiten, verfügen, die nicht zu diesen Fassaden hin orientiert sind.

Ist eine lärmabgewandte Orientierung zum Öffnen notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den genannten Fassaden nicht möglich, so ist durch technische Hilfsmittel eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte Lüftung, z. B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, oder eine zentrale Lüftungsanlage, sicherzustellen. Hierbei dürfen die Lüftungseinrichtungen das Gesamtschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.

Unbeschadet obiger Festsetzungen sind stets nach dem Stand der Technik die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für alle Fassadenelemente einzuhalten.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Umfassungsbauteilen von Aufenthaltsräumen beträgt $R'_{w,res} = 40$ dB. Bei üblichen Fenstergrößen bis rund 30 % der Raumaußenfläche und Ausführung der Wände in Massivbauweise ist ein Schalldämm-Maß der Fenster von 35 dB im eingebauten Zustand vorzusehen. Im Einzelfall kann aufgrund eines schalltechnischen Einzelnachweises ein geringeres Schalldämm-Maß vorgesehen werden.

Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage ist nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Rampen sind auf der Innenseite hochabsorbierend zu verkleiden.

Regenrinnen, Tore und Torantriebe im Bereich der Einfahrt sind lärmarm auszuführen.

Durch geeignete Vorkehrungen, wie Schlüsselschalter oder Funkfernbedienung, ist dafür Sorge zu tragen, dass Ein- und Aussteigvorgänge beim Befahren der TG-Zufahrt nicht erforderlich werden."

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

7. Private und öffentliche Freiflächen
 - 7.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Diese Flächen dürfen nur für notwendige Zugänge, Zufahrten und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
 - 7.2 Die Flachdächer im Bereich über dem 1. Obergeschosses sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 8 cm vorzusehen.
 - 7.3 Zwischen den privaten Gartenflächen und den privaten Hauszugängen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen Hecken zu pflanzen.
 - 7.4 Die privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 7.5 Der Grünstreifen entlang des nördlichen Geltungsbereiches ist als private, nicht eingezäunte Fläche dauerhaft zu begrünen.
 - 7.6 Die privaten oberirdischen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 7.7 Die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen sind als Wiese oder Rasen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln und zu pflegen.
8. Baumpflanzungen
 - 8.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen mind. H3 xv, StU 16-18. Die gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzabstände sind einzuhalten.
 - 8.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grenzbäume auf dem Flurstück Nr. 349/11 (außerhalb des Geltungsbereiches) sind bei allen Baumaßnahmen fachkundig zu schützen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
 - 8.3 Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
 - 8.4 Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf den unter Hinweise zur Satzung beiliegenden Pflanzlisten verwiesen.
 - 8.5 Entlang des östlichen Geltungsbereiches, angrenzenden an die Flur Nr. 349/12 und 349/9 ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen *Prunus avium`plena`* (Kleinbaum) zu pflanzen.
 - 8.6 Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Kabel- und Kanaltrassen nach Baumschutzverordnung mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
 - 8.7 Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

- 9. Einfriedungen
 - 9.1 Einfriedungen zum Nachbarn und zu gemeinschaftlich genutzten Grünflächen sind als Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) oder Holzzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,9 m zulässig.
 - 9.2 Freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie zB. Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.
- 10. Niederschlagswasser
 - 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über Rigolen im Quartier und Sickersmulden im Bereich des Rossbaches versickert.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 11.1 Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.
- 11.2 Naturschutz
Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen und Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, das heißt zwischen Mitte August - Mitte März, erfolgen
- 11.3 Pflanzliste:
Bäume im Bereich privater, nicht eingezäunter Grünflächen
Zum Beispiel:

Wildapfel	Malus domestica
Zierkirsche	Prunus spec.
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium `plena`

Maßstab Bebauungsplan 1:500

Maßstab Übersichtsplan 1:2500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!

Längenmaße und Höheangaben in Metern!

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F

der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Stand der Planunterlage Juli 2011

Landshut, den 23.07.2010

Stadtplanungsamt

Geändert am 22.07.2011

